

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

67 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 355.949 Euro * - Haus D - 2. OG - Top 32

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	59.631
2024	59.631
2025	59.631
	178.894

Steuerliches Ergebnis

2023	-20.743
2024	-20.871
2025	-18.585
	-60.199

178.894
Eigenaufwand vor Steuer

-30.100
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

148.794
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

121.115

Bankdarlehen gefördert ****

55.940

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

657

pro Monat

7.884

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

189

pro Monat

2.264

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

180.753

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

10.017

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

355.949

- 42% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 34% Bankdarlehen
- 16% Bankdarlehen gefördert

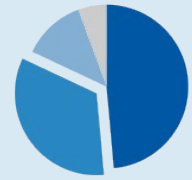


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

180.753

- 49% Eigenaufwand
- 33% Steuerrückfluss
- 12% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 6% Zuschüsse



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.

*** Bankdarlehen in Höhe von 121.115 Euro mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.05.2026, kalkulierter Fixzinssatz 4,29% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 55.940 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.05.2026, kalkulierter Zinssatz 4,75% p.a. ab 01.05.2026, 4,50% p.a. ab 01.01.2034 zzgl. Spesen und Gebühren.

***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-59.631		-59.631	-59.631
€	2024					-59.631	10.372	-49.260	-108.891
	2025					-59.631	10.435	-49.196	-158.087
	2026	2.786	928	3.714	-13.453	-9.739	9.293	-446	-158.533
	2027	4.179	1.391	5.571	-20.179	-14.609	9.608	-5.001	-163.534
	2028	4.408	1.391	5.799	-20.179	-14.380	9.582	-4.798	-168.332
	2029	4.408	1.391	5.799	-20.179	-14.380	9.176	-5.204	-173.536
	2030	4.648	1.391	6.039	-20.179	-14.140	8.871	-5.268	-178.804
	2031	4.648	1.391	6.039	-20.179	-14.140	8.433	-5.707	-184.511
	2032	4.769	1.391	6.160	-20.179	-14.019	8.100	-5.919	-190.430
€	2033	4.769	1.391	6.160	-20.179	-14.019	7.692	-6.327	-196.758
	2034	5.034	1.391	6.425	-20.134	-13.709	7.328	-6.381	-203.139
	2035	5.034	1.391	6.425	-20.134	-13.709	6.777	-6.932	-210.071
	2036	5.312	1.391	6.703	-10.153	-3.450	6.383	2.933	-207.138
	2037	5.207	1.391	6.598	-5.176	1.422	5.897	7.319	-199.819
	2038	5.498	1.391	6.890	-5.176	1.714	5.832	7.546	-192.273
	2039	5.498	1.391	6.890	-5.176	1.714	3.272	4.985	-187.288
	2040	5.805	1.391	7.196	-5.176	2.020	44	2.064	-185.224
	2041	8.532	464	8.996	-1.722	7.274	-2.803	4.471	-180.753
	2042	10.017		10.017		10.017	-4.258	5.758	-174.994

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.391 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

*** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

**** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

***** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-20.743		-20.743	-20.743
2024				-20.871		-20.871	-41.614
2025				-18.585		-18.585	-60.199
2026	3.332	-546	2.786	-16.825	-5.177	-19.216	-79.415
2027	4.998	-818	4.179	-16.044	-7.299	-19.163	-98.578
2028	5.248	-840	4.408	-16.044	-6.716	-18.352	-116.930
2029	5.248	-840	4.408	-16.044	-6.107	-17.743	-134.673
2030	5.510	-862	4.648	-16.044	-5.470	-16.866	-151.539
2031	5.510	-862	4.648	-16.044	-4.804	-16.200	-167.738
2032	5.785	-1.017	4.769	-16.044	-4.108	-15.383	-183.122
2033	5.785	-1.017	4.769	-16.044	-3.381	-14.656	-197.777
2034	6.075	-1.041	5.034	-16.044	-2.543	-13.553	-211.330
2035	6.075	-1.041	5.034	-16.044	-1.757	-12.767	-224.097
2036	6.378	-1.067	5.312	-16.044	-1.062	-11.795	-235.892
2037	6.378	-1.172	5.207	-16.044	-826	-11.664	-247.555
2038	6.697	-1.199	5.498	-11.415	-627	-6.543	-254.099
2039	6.697	-1.199	5.498	-5.168	-418	-87	-254.186
2040	7.032	-1.227	5.805		-199	5.606	-248.580
2041	9.941	-1.408	8.532		-16	8.516	-240.064
2042	11.680	-1.663	10.017			10.017	-230.048

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		72.002			72.002
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.563			68.943
		nach Steuer			nach Steuer
		63.438			140.945

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 77.506

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 4.998 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 5% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2028 (2,5% p.a. ab dem Jahr 2042). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.05.2026 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL PLUS

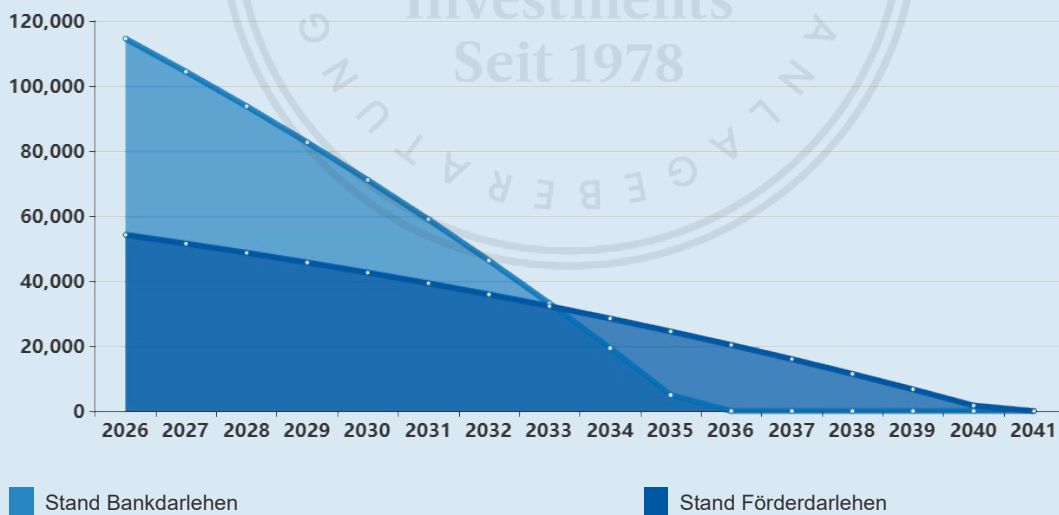
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	6.542	3.430	9.972	114.573	1.733	1.748	3.481	54.206	13.453
2027	10.175	4.783	14.958	104.398	2.705	2.516	5.221	51.501	20.179
2028	10.627	4.331	14.958	93.772	2.836	2.385	5.221	48.665	20.179
2029	11.098	3.860	14.958	82.673	2.974	2.247	5.221	45.691	20.179
2030	11.591	3.367	14.958	71.083	3.118	2.103	5.221	42.573	20.179
2031	12.105	2.853	14.958	58.978	3.270	1.952	5.221	39.303	20.179
2032	12.642	2.315	14.958	46.335	3.429	1.793	5.221	35.874	20.179
2033	13.203	1.754	14.958	33.132	3.595	1.626	5.221	32.279	20.179
2034	13.789	1.168	14.958	19.342	3.801	1.375	5.176	28.478	20.134
2035	14.401	557	14.958	4.941	3.976	1.200	5.176	24.502	20.134
2036	4.932	45	4.977		4.159	1.018	5.176	20.343	10.153
2037					4.350	826	5.176	15.994	5.176
2038					4.549	627	5.176	11.445	5.176
2039					4.758	418	5.176	6.686	5.176
2040					4.977	199	5.176	1.709	5.176
2041					1.706	16	1.722		1.722

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

TOTALGEWINNBERECHNUNG

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-16.115		-16.115	-16.115
2024				-9.995		-9.995	-26.110
2025				-2.541		-2.541	-28.651
2026	5.376	-546	4.831	-4.387	-5.177	-4.734	-33.385
2027	8.064	-818	7.246	-3.606	-7.299	-3.659	-37.045
2028	8.266	-840	7.426	-3.606	-6.716	-2.896	-39.941
2029	8.473	-840	7.633	-3.606	-6.107	-2.080	-42.021
2030	8.684	-862	7.823	-3.606	-5.470	-1.254	-43.274
2031	8.902	-862	8.040	-3.606	-4.804	-371	-43.645
2032	9.124	-1.017	8.108	-3.606	-4.108	393	-43.252
2033	9.352	-1.017	8.336	-3.606	-3.381	1.349	-41.904
2034	9.586	-1.041	8.545	-3.606	-2.543	2.395	-39.508
2035	9.826	-1.041	8.785	-3.606	-1.757	3.422	-36.087
2036	10.071	-1.067	9.004	-3.606	-1.062	4.336	-31.751
2037	10.323	-1.172	9.151	-3.606	-826	4.719	-27.032
2038	10.581	-1.199	9.382	-3.606	-627	5.149	-21.883
2039	10.846	-1.199	9.647	-3.606	-418	5.623	-16.260
2040	11.117	-1.227	9.889	-3.606	-199	6.084	-10.176
2041	11.395	-1.408	9.986	-3.606	-16	6.364	-3.812
2042	11.680	-1.663	10.017	-3.606		6.410	2.598

STEUERLICHER TOTALGEWINN

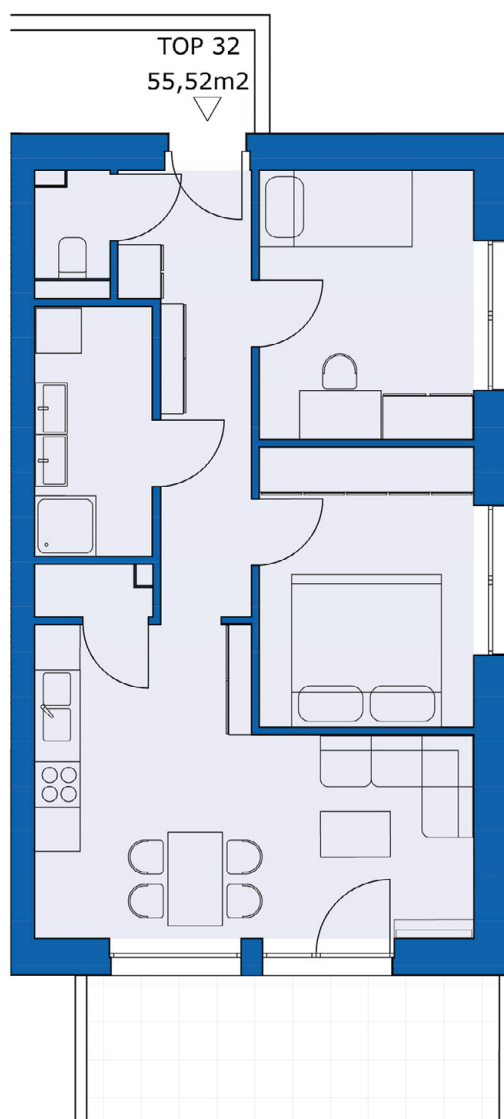
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 8.064 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Tiergartenweg 32d | 8055 Graz

TOP 32 / 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m ²
Balkon	10,74 m ²
Kellerabteil	Nr. 32
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 39

